



FB 5 Stadtentwicklung

| | | |
|--|------------------|---------------------------------|
| Bauleitplan-Vorlage | Vorlage-Nr: | XI/268 |
| | Status: | öffentlich |
| | Datum: | 19.11.2019 |
| | Sachbearbeitung: | Sabine Bönning 04106/611-205 |
| | CO-Bearbeiter: | |
| <p>Bebauungsplan Nr. 39 4. Änderung der Stadt Quickborn für das Gebiet "Städtebauliche Entwicklung Marktstraße" Marktstraße 1 - 3 (Flurstücke 851, 852 und 40/9 der Flur 24). Hier: Aufstellungsbeschluss</p> | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Gremium | Datum | TOP |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 04.12.2019 | |
| Ratsversammlung | 16.12.2019 | |
| | | Zuständigkeit |
| | | Vorberatung |
| | | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt der Ratsversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Für das Gebiet „Städtebauliche Entwicklung Marktstraße“ Marktstraße 1-3, (für die Flurstücke 851, 852 und 40/9 der Flur 24) wird der Bebauungsplan Nr. 39 4. Änderung der Stadt Quickborn aufgestellt. Geltungsbereich siehe Anlage I

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Realisierung eines innerstädtischen Standortes für eine neue Polizeidienststelle Quickborn mit guter Verkehrsanbindung
- Schaffung von ca. 65 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau
- Reduzierung des Erschließungsaufwandes auf eine zentrale Zu- und Abfahrt
- Erhalt schützenswerter Baumbestände und Gehölzstrukturen entlang der Geltungsbereichsränder

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§2 (1) Satz 2 BauGB)

Sachverhalt:

1. Planungsanlass

Die Polizeidienststelle Quickborn soll von ihrem dezentralen Standort Ernst-Abbe-Straße 10 in Quickborn-Heide wieder auf einen innerstädtischen Standort verlagert werden. Hierzu bieten sich die Grundstücke Marktstraße 1 – 3 an, die sich im Eigentum der Stadtwerke Quickborn befinden. Die Stadtwerke Quickborn haben in einem Bieterfahren Investoren aufgefordert, Konzepte vorzulegen, die die Belange der Polizei berücksichtigt.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das ca. 0,4 ha große Gebiet liegt in der zentralen Ortslage Quickborns an der Marktstraße im Kreuzungsbereich der L 76 und der B 4. Das Gebiet ist geprägt durch eine sehr heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur: Im Westen liegt eine als Wohnunterkunft genutzte städtische Immobilie sowie das Betriebsgelände der Feuerwehr, im Süden liegt das Werksgelände der Stadtwerke mit dem Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, dem Heizkraftwerk, dem Schulungshaus und dem Betriebshof, südöstlich schließt das Gelände des Quickborner Hofes an mit angeschlossener Spielhalle und einem Parkplatz, der direkt an das Grundstück Marktstraße 3 heranreicht, östlich liegt eine überwiegend gewerblich genutzte II bis III-geschossige Bebauung an der Kieler Straße. Direkt angrenzend an das Projektgebiet liegt östlich das historische Gebäude Haus Roseneck, westlich eine Reetdachkate (Marktstraße 5) und rückwärtig eine ehem. Schmiede in einem II-geschossigen Backsteingebäude, die zur rückwärtigen Bebauung der Kieler Straße gehört. Auf der anderen Straßenseite wurde kürzlich die Eckbebauung Marktstraße / Kieler Straße in II-III-geschossiger Bauweise plus Staffelgeschoss errichtet. Hier wurden im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten und in den Obergeschossen Wohnungen realisiert. In Kürze wird ebenfalls im Kreuzungsbereich B 4 / L 76 an der Ecke Kieler Straße/ Ellerauer Straße eine III-geschossige Wohnbebauung realisiert werden.

Das Gebiet ist erschlossen durch die Marktstraße, aber die Zufahrt ist durch verkehrsregelnde Maßnahmen wie Abbiegespuren und die Aufstellfläche vor der Ampelkreuzung nicht über die gesamte Straßenseite möglich. Gelegen am Kreuzungsbereich der L 76 und der B 4 ist das Gebiet sowohl an den überörtlichen Verkehr als auch an die in alle Himmelsrichtungen liegenden Siedlungsgebiete angebunden.

Die Grundstücke sind derzeit von Hochbauten freigeräumt. Aufgrund des schlechten Bauzustandes musste ein zweigeschossiges Wohngebäude auf dem Grundstück Marktstraße 1 abgerissen werden. Im rückwärtigen Bereich haben die Stadtwerke in 2015 einen für die Zeit der Umbauphase am Hauptgebäude benötigten provisorischen Mitarbeiterparkplatz eingerichtet, der mit einer Zufahrt von der Marktstraße erschlossen ist, die gegenüber der Grundstückszufahrt des Neubaus Kieler Straße 97 / Marktstraße 2 angeordnet wurde.

3. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Die zu entwickelnden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Quickborn, der das Gebiet als Mischgebiet ausweist und eine vorwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung vorsieht. Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Das Grundstück Marktstraße 1 soll mit dem Gebäude Kie-

ler Straße 95 – Haus Roseneck – eine geschlossene Bebauung bilden, weitere Baukörper sollten als Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden können. Eine Tiefgarage auf dem Grundstück Marktstraße 1 soll direkt von der Marktstraße erschlossen werden, während für Marktstraße 3 und rückwärtige Flächen eine Planstraße als Stichstraße festgesetzt ist, von der auch das Grundstück Marktstraße 5 (Reetdachkate) zukünftig mit erschlossen werden soll. Hier sind auch öffentliche Stellplätze vorgesehen. Stellplätze sind im B-Plan 39 in diesem Teilgebiet grundsätzlich nur als Tiefgaragenplätze vorgesehen.

Im B-Plan Nr. 39 ist ein Baum zur Erhaltung festgeschrieben, der sich auf dem Grundstück Marktstraße 5 direkt an der östlichen Grundstücksgrenze zu dem Plangebiet befindet. Entlang der Marktstraße und an der Erschließungsstraße sieht der B-Plan 39 die Anpflanzung von Bäumen vor. Gegenüber dem Haus Roseneck, der Reetdachkate und der ehem. Schmiede sowie zwischen den Wohngrundstücken sollten Pflanzstreifen für Sträucher und Bäume entwickelt werden. Entlang der südlichen Gebietsgrenze ist ein bestehender Gehölz- und Baumstreifen zur Erhaltung festgesetzt.

4. Städtebauliche Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung

Planerisches Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Mobilisierung einer verkehrlich gut erschlossenen innerstädtischen Fläche für einen zentralen innerstädtischen Standort für eine Polizeidienststelle für Quickborn sowie die Bereitstellung von Wohnraum in Zentrumsnähe.

Für eine neue Polizeidienststelle sollen Flächen gemäß Raumkonzept der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSH) im Erdgeschoß eines zur Marktstraße ausgerichteten Gebäudes bereitgestellt werden, daneben soll eine weitere ebenerdige Gewerbeeinheit entstehen. In den oberen Geschossen sind Wohnungen geplant.

Das Areal soll mit einer gemischtgenutzten Bebauung mit einer geschossweisen Gliederung an der Marktstraße und einer durch Wohnnutzung dominierten Bebauung im ruhigerem Innenbereich bebaut werden. Die zur Marktstraße orientierten Gebäude sollen von der Straße abrücken und Platz für einen Vorgarten sowie für Besucherstellplätze vor der zukünftigen Polizeiwache freihalten. Die rückwärtigen Gebäude liegen als Riegel in westlicher Richtung versetzt dahinter.

Es ist eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss geplant, die fußläufige Erschließung der Gebäude soll von der Nordseite erfolgen, auf der Südseite sind Terrassen und Balkone als Außenwohnflächen auf den übrigen Seiten Außenwohnflächen als Wintergärten vorgesehen. Von ca. 65 geplanten Miet-Wohnungen ist der überwiegende Teil für 1-Personen-Haushalte mit 45 qm bis 50 qm Wohnfläche, in den Staffelgeschossen auch für 2-3-Personen-Haushalte mit 80 bis 90 qm Wohnfläche vorgesehen.

Die im B-Plan 39 ausgewiesenen Planungsziele haben bis heute nicht zu einer wunschgemäßen städtebaulichen Entwicklung geführt. Daher soll der B-Plan nun mit der 4. Änderung wiederum an zeitgemäße städtebauliche Entwicklungsziele angepasst werden. Insbesondere die als öffentliche Straße festgesetzte Stichstraßenerschließung stand einer Entwicklung des relativ kleinteiligen Gebietes entgegen. Daher ist es geplant, auf diese aufwendige Erschließungsform nun künftig zu verzichten. Trotzdem

soll für die zukünftige Erschließung der Flächen an der Lage der Erschließungsstraße, die an die Bebauung Marktstraße 5 anschließt mit Rücksicht auf den störungsfreien Verkehr im Kreuzungsbereich festgehalten werden. Hier ist eine Zufahrt für eine Tiefgarage sowie für oberirdische Stellplätze im Hofbereich nördlich der Alten Schmiede sowie für die Besucherstellplätze vor der Wache vorgesehen. Hier liegen auch die Ausfahrten für die Feuerwehrumfahrt sowie für die Müllabfuhr, die im Kreuzungsbereich keinen Halt haben kann.

Der Erhalt eines ortsbildprägenden Baumes am westlichen Rand des Geltungsbereiches sollte weiterhin aufrecht erhalten bleiben. Der Kronenbereich sowie ein Entwicklungsradius sollte in die B-Plan-Änderung übernommen werden und mit den Zu- und Ausfahrten ein Abstand zum Schutz des Baumes eingehalten werden. Ebenso sollte der Erhalt des Baum- und Gehölzsteifens entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze übernommen werden. Weitere grünordnerische Maßnahmen wie die Baumpflanzungen entlang der Marktstraße sind zu prüfen.

Die Städtebaulichen Ziele sind:

- Realisierung eines innerstädtischen Standortes für eine neue Polizeidienststelle Quickborn mit guter Verkehrsanbindung
- Schaffung von ca. 65 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau
- Reduzierung des Erschließungsaufwandes auf eine zentrale Zu- und Abfahrt
- Erhalt schützenswerter Baumbestände und Gehölzstrukturen entlang der Geltungsbereichsränder

5. Erschließung

Wie bereits unter den städtebaulichen Zielen dargestellt, erfolgt die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die Marktstraße. Aufgrund der Nähe zu dem verkehrlich hochfrequentierten Knotenpunkt der L 76 mit der B 4 sollen die Zufahrten im westlichen Bereich zusammengefasst werden. Die technische Erschließung erfolgt ebenfalls über die Marktstraße.

6. Im Verfahren zu klärende Rahmenbedingungen

Es ist bekannt, dass quer über durch das Plangebiet eine Entwässerungsleitung liegt. Deren Verbleib muss im Verfahren geklärt werden.

Das Bebauungsgebiet liegt innerhalb der vom geologischen Dienst angegebenen Fläche der Salzstockhochlage, die mit einer potenziellen Erdfallproblematik verbunden ist. Im Verfahren muss geklärt werden, ob sich daraus Restriktionen ergeben.

Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärm beeinträchtigten Bereich. Aber auch durch benachbarte gewerbliche und öffentliche Einrichtungen kann mit betriebsbedingten Lärm gerechnet werden. Für die zu schützenden Belange ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Die klimagerechte Behandlung des Oberflächenwassers ist zu untersuchen und über ein Konzept nachzuweisen.

7. Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren soll entweder als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB oder als Vorhaben- und Erschließungsplan durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/ folgende Ausschussmitglieder/Ratsmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

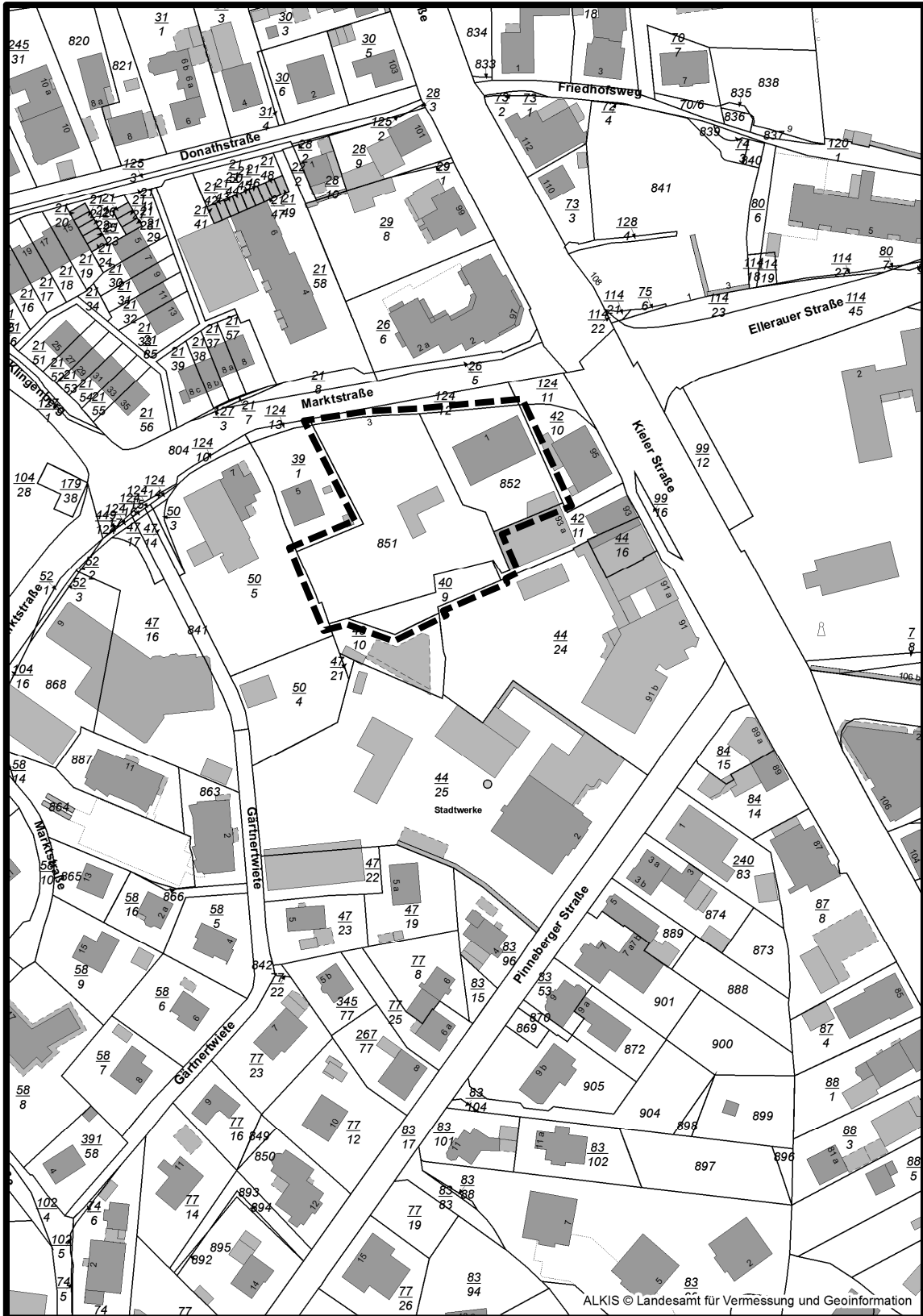
gez.
Thomas Köppl
Bürgermeister

Anlage/n:

- 1.) Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 39 4. Änderung

Bebauungsplan Nr. 39 4. Änderung „Städtebauliche Entwicklung Marktstraße“

-Geltungsbereich-



ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Abbildung ohne Maßstab